

der med stram likviditet har stillet krav om optagelse af forhåndslån til finansiering af byggeriets opførelse for derved at aflaste de almindelige byggelånsengagementer. Hertil kommer, at finansiering med forhåndslån er ret bekostelig sammenlignet med de sædvanligt anvendte finansieringsformer, idet forhåndslånet fuldt ud skal forrentes og afdrages, medens der af en sædvanlig byggelånskonto kun skal betales rente og provision af den faktisk udnyttede del, hvorfor der skal indtræde et ganske betydeligt kursfald under byggeperioden for, at optagelse af forhåndslån skal være en økonomisk fordelagtig finansieringsform.

Forslaget om afskaffelse af forhåndslån er i overensstemmelse med indstillingen fra et flertal i realkreditkommissionen, jfr. betænkningens kap. 8, pkt. 12. Adgangen for realkreditinstitutterne til at give tilbud om nye forhåndslån har i øvrigt reelt været stoppet siden 26. marts 1969 i henhold til aftaler mellem Nationalbanken og realkreditinstitutterne.

Medens vurderingsforretningens værdiansættelse i den gældende kredit- og hypotekforeningslovgivning har den funktion at danne grundlag for beregningen af overgrænsen for foreningernes låneudmåling, er det i l. punktum foreslået at overlade til instituttet (bestyrelsen/direktionen) at fastsætte den værdi, som skal danne overgrænse for låneudmålingen. Dels er det alligevel nødvendigt, at bestyrelsen/direktionen udøver sit eget selvstændige skøn over ejendommens værdi, dels er det bestyrelsen/direktionen, som alene har ansvaret for låneudmålingen. Man har derfor anset det for mest hensigtsmæssigt og betryggende, at det fremtidig bliver disse organers værdiansættelse, som lægges til grund.

Til § 12.

Efter gældende kreditforeningslov kan lån i industrielle ejendomme ydes efter 2 sæt regler. Efter lovens § 19, stk. 4, må lån i industrielle ejendomme højst udmåles med 50 pct. af vurderingssummen, i hvilken der foruden grund og bygninger kan medregnes almindeligt anvendelige maskiner samt halvdelen af værdisummen for særlige maskiner. Dog kan vurderingssummen for de særlige maskiner ikke medregnes med højere beløb end ejendommens værdi uden dette tilbehør. Lån efter denne regel — for hvilken der er fastsat skærpede regler med hensyn til løbetid og reservefondsdannelse — ydes alene af Kreditforeningen for industrielle Ejendomme.

De øvrige kreditforeninger, der giver industri-

lån, yder alene lån efter lovens § 32, i henhold til hvilken kravet om afkortning af løbetiden og forøgelse af reservefondsbidraget bortfalder. Til gengæld nedsættes lånegrænsen til 40 pct., og der kan i lånegrundlaget alene medregnes værdien af jord og bygninger.

Med den foreslåede nedsættelse af lånegrænsen for lån i industrielle ejendomme til 40 pct., jfr. forslaget § 10, finder man det med en enkelt modifikation ufornødent at opretholde de særlige byrdefuldere vilkår for lån, der i belåningsgrundlaget inddrager maskiner. Af hensyn til, at det typisk på grund af den tekniske udvikling vil være forbundet med stor usikkerhed at vurdere værdien af specialmaskiner, har man dog i § 13, stk. 2, foreslået, at amortisationstiden for den del af et lån, der ydes på grundlag af de særlige maskiner, højst kan andrage 10 år.

I øvrigt opretholder forslaget sondringen mellem lån, der alene ydes på grundlag af værdien af jord og bygninger, og lån, der medtager værdien af maskiner og andet tilbehør. Lån af den sidste kategori kan kun ydes efter bestemmelse herom i vedtægterne. Det forudsættes herved, at boligministeren kan gøre godkendelsen af sådanne vedtægtsbestemmelser betinget af, at der indføres særlige krav til institutternes vurdering og værdiansættelse.

Til §§ 13 og 14.

Som nævnt i de almindelige bemærkninger foreslås de gældende maksimale løbetider for realkreditlån væsentligt nedsat, således at der herigennem opnås en øget opsparing i byggeriet. § 13 angiver løbetiderne for „almindelige realkreditlån“, jfr. § 10, stk. 1, og § 14 løbetiderne for „særlige realkreditlån“, jfr. § 10, stk. 2-3. Inden for disse grupper er løbetiderne varieret efter låneformål.

Løbetiderne for lån, der mod supplerende sikkerhed ydes med forhøjet lånegrænse, jfr. § 10, stk. 2, er som for lån, der ydes uden supplerende sikkerhed.

Om bestemmelsen i § 13, stk. 2, henvises til bemærkningerne til § 12.

Til § 15.

Krav om, at restgælden ved lange lån (med mere end 10 års løbetid) ikke må være for stor i den sidste del af lånets løbetid, er indeholdt i kreditforeningslovens § 24, stk. 1, og hypotekforeningslovens § 24, stk. 1 og 3. Tilsvarende krav er ikke indeholdt i boligloven.

I stk. 1 foreslås det gældende princip i kreditforeningsloven og hypotekforeningsloven opret-